

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil 2024TALCH10/00096

Audience publique du vendredi, sept juin deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2022-03035 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Marlène MULLER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE du 29 mars 2022,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), sans état connu, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par **la société SOCIETE1.) S.à.r.l.**, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée elle-même aux fins des présentes par **Maître Admir PUCURICA**, avocat à la Cour.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 23 avril 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 23 avril 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Lex THIELEN et Maître Admir PUCURICA ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 mai 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile pour :

- principalement, voir dire la demande en exécution forcée du compromis de vente du 16 juillet 2021 fondée,
- dire parfaite la vente conclue le 16 juillet 2021,
- dire que le jugement à intervenir vaudra titre, c'est-à-dire, acte de vente entre les parties, de sorte qu'il sera enregistré à la diligence de la partie demanderesse à l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA,
- sinon subsidiairement, voir ordonner à la partie défenderesse de se présenter devant notaire, pour passer l'acte notarié de vente conclu le 16 juillet 2021 dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,- EUR par jour de retard,
- sinon très subsidiairement, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse le montant de 60.000,- EUR au titre de dommages et intérêts, augmentés des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- en tout état de cause, voir condamner la partie défenderesse à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 20.000,- EUR, à titre de réparation du préjudice

moral subi, du fait du retard inhérent à la conclusion de la vente et ce, en exécution du compromis de vente du 16 juillet 2021, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Lex Thielen, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

PERSONNE1.) fait valoir qu'aux termes d'un compromis de vente conclu le 16 juillet 2021, **PERSONNE2.)** lui aurait cédé un immeuble de type chalet situé sur un terrain classé en zone verte selon le plan d'aménagement général de la commune de **ADRESSE4.)**, pour un prix de 65.000,- EUR.

Le compromis de vente aurait été soumis à une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt en vue du financement de l'immeuble litigieux et les parties auraient convenu que la passation de l'acte notarié se ferait le 31 octobre 2021 au plus tard.

PERSONNE1.) donne à considérer qu'elle aurait renoncé à la condition suspensive qui n'aurait profité qu'à elle, dans la mesure où elle aurait disposé des fonds nécessaires pour acquérir l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente.

La partie demanderesse se serait toutefois aperçue que ledit immeuble aurait été proposé en vente sur le site internet « athome.lu » via l'agence immobilière **SOCIETE2.)**, postérieurement à la conclusion du compromis de vente.

Suite à la dénonciation de cette découverte à **PERSONNE2.)** et à l'agence immobilière, le mandataire de la partie défenderesse lui aurait fait part du fait que son mandant refuserait de poursuivre la vente du chalet au motif que **PERSONNE2.)** serait très âgé et aurait commis une erreur sur la valeur du bien immobilier.

La partie demanderesse conteste les propos avancés par **PERSONNE2.)** à ce titre et fait valoir que le compromis de vente du 16 juillet 2021 vaudrait vente.

Elle conteste que la valeur de l'immeuble aurait été sous-estimée et que le prix serait lésionnaire. Le rapport établi par l'expert Zeimet serait unilatéral et il serait pour le moins curieux de constater que la valeur retenue par ce dernier atteindrait tout juste la limite requise par l'article 1674 du Code civil relatif à la rescision de la vente. Ce rapport serait donc à apprécier avec la plus grande circonspection. Il résulterait en tout état de cause d'un rapport établi par l'expert Molitor que l'évaluation du bien par l'expert Zeimet serait manifestement surfaite. Le prix proposé par le deuxième acquéreur serait totalement surréaliste.

Elle conteste avoir volontairement caché un certain nombre d'informations et donne à considérer que le fait que les parties étaient voisines n'aurait aucune incidence sur le présent litige.

PERSONNE1.) se fonde sur une attestation testimoniale de son compagnon PERSONNE4.) pour établir la réalité des faits ayant entouré la conclusion du compromis de vente du 16 juillet 2021.

Elle conteste que la clause suspensive relative à l'obtention d'un financement bancaire serait défaillie. Il serait établi qu'elle aurait disposé des fonds nécessaires pour acquérir le bien immobilier litigieux avant la date de la passation de l'acte notarié. PERSONNE2.) ne pourrait partant pas légitimement prétendre que le compromis du 16 juillet 2021 serait caduc en raison de la défaillance de la clause suspensive. En tout état de cause, la clause suspensive n'aurait pas été soumise à un délai. Pour le surplus, PERSONNE1.) aurait pu renoncer à la clause suspensive qui aurait été stipulée dans son seul intérêt.

La partie demanderesse fait encore plaider que le délai de la clause suspensive n'aurait pas encore expiré. Elle demande ainsi que le tribunal de lui accorde un délai de trois mois pour se procurer un accord bancaire pour le financement de l'immeuble.

PERSONNE1.) conteste que le compromis de vente aurait été résolu par PERSONNE2.). Les courriers des 14 et 26 octobre 2021 invoqués par la partie défenderesse pour soutenir cette allégation ne constitueraient pas des courriers de résolution du compromis de vente. En effet, la partie défenderesse aurait uniquement invoqué l'existence d'une prétendue lésion et informé PERSONNE1.) qu'elle allait agir judiciairement afin d'obtenir la nullité de la convention litigieuse.

Le compromis de vente ne serait partant pas résolu et l'exécution forcée serait toujours possible.

Subsidiairement, la partie demanderesse fait valoir que la résolution du compromis de vente n'aurait aucun effet juridique, dans la mesure où cette rupture ne serait appuyée sur aucun fondement juridique valable. PERSONNE1.) en conclut que la convention litigieuse n'aurait pas été valablement résolue et que dès lors l'exécution forcée pourrait toujours être ordonnée.

En tout état de cause, la résolution du compromis de vente serait fautive et engagerait la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de PERSONNE2.), de sorte que PERSONNE1.) pourrait prétendre à des dommages et intérêts.

La partie demanderesse s'oppose à la nomination d'un collègue d'expert pour établir la valeur du terrain en application de l'article 1677 du Code civil, au motif que la lésion ne pourrait pas être présumée. L'expert Zeimet aurait manifestement surévalué l'immeuble et son rapport serait contredit par le rapport de l'expert Molitor. Le chalet de la partie demanderesse ne serait pas non plus comparable à celui de PERSONNE2.) qui serait moins moderne et en état précaire, ne présenterait pas de finitions haut de gamme et ne constituerait pas un vrai chalet mais une roulotte aménagée. Enfin, la lésion s'apprécierait

le jour de la conclusion du contrat de vente. Or, en l'espèce, le rapport Zeimet daterait de plus de deux mois après la signature du compromis de vente, la valeur des biens immobiliers à Luxembourg ayant nécessairement augmenté endéans cette période.

Partant, l'expertise Zeimet ne saurait en aucun cas faire présumer la lésion.

PERSONNE1.) demande outre l'exécution forcée, des dommages et intérêts à titre de perte de jouissance partielle du chalet. Si l'exécution forcée ne serait pas ordonnée, la partie demanderesse sollicite une indemnisation pour perte de jouissance totale du chalet, sinon pour perte de chance de jouir du chalet.

Elle se prévaut encore en tout état de cause d'un dommage moral.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance en la pure forme.

Il conteste les faits relatés par la partie demanderesse entourant la conclusion du compromis de vente. Il fait valoir que la partie demanderesse aurait occupé le chalet avoisinant depuis plusieurs années et qu'elle aurait régulièrement fréquenté le chalet de la partie défenderesse, de sorte que son état de santé, ainsi que son âge avancé lui auraient été bien connus.

Les manœuvres employées par la partie demanderesse pour conduire PERSONNE2.) à la conclusion du compromis de vente seraient douteuses et témoigneraient de sa mauvaise foi. La partie demanderesse aurait d'ailleurs voulu cacher au tribunal le fait qu'elle aurait vendu son propre chalet au prix de 185.000,- EUR qui correspondrait bien au prix pratiqué sur le marché immobilier. L'expertise Zeimet aurait été communiquée à la partie demanderesse qui aurait pu en prendre amplement connaissance, de sorte que celle-ci lui serait pleinement opposable. La valeur indiquée dans cette expertise correspondrait à la valeur purement matérielle du terrain et du chalet et non pas à la valeur vénale. La partie défenderesse conteste que le prix fixé dans le deuxième compromis de vente serait un prix d'amateur (*Liebhaberpreis*). Il constituerait en réalité la valeur vénale de l'immeuble litigieux.

PERSONNE2.) conclut au rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), compagnon de la partie demanderesse, qui serait une attestation de pure complaisance.

Le compromis de vente serait caduc, dans la mesure où la clause suspensive y insérée, relative à l'obtention d'un financement du bien immobilier, ne se serait jamais réalisée, la partie demanderesse ayant failli de produire l'accord bancaire endéans les délais requis.

PERSONNE2.) conteste que la clause suspensive aurait été stipulée dans l'intérêt exclusif de la partie demanderesse mais soutient qu'elle aurait été conclue d'un commun accord. Les parties n'auraient en tout état de cause pas stipulé que la partie demanderesse pourrait se procurer un autre mode de financement.

Subsidiairement, PERSONNE2.) soutient qu'il aurait à juste titre résolu, sinon résilié unilatéralement le compromis de vente le 14 octobre 2021. Il demande acte qu'il aurait

réitéré sa volonté de procéder à la résolution du compromis de vente le 26 octobre 2021. Il donne à considérer que la résolution exclurait l'exécution forcée du compromis de vente. La demande de la partie demanderesse tendant à voir ordonner l'exécution forcée du compromis de vente serait partant non fondée.

A titre encore plus subsidiaire et reconventionnel, la partie défenderesse invoque la rescision pour lésion du compromis de vente. Elle demande, sur base de l'article 1677 du Code civil que le tribunal prenne un jugement interlocutoire sur l'admissibilité de l'offre de preuve de la lésion par voie d'expertise. Le rapport d'expertise Zeimet constituerait un élément de preuve de la présomption de la lésion prétendument subie par PERSONNE2.). Selon la jurisprudence les éléments pris en compte par le juge pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion pourraient résulter des prix pratiqués dans le voisinage, sans qu'il ne serait nécessaire que les terrains comparés soient rigoureusement identiques.

Il conviendrait partant d'ordonner la désignation d'un collège de trois experts afin d'établir la valeur réelle du « terrain » conformément à l'article 1678 du Code civil.

En dernier ordre de subsidiarité, PERSONNE2.) invoque l'absence de préjudice dans le chef de la partie demanderesse.

Le dommage matériel allégué ne serait pas établi, aucune preuve ou autre élément concret n'aurait été rapporté par la partie demanderesse pour justifier ses prétentions à ce titre. La demande en indemnisation serait partant à rejeter.

Si par impossible le tribunal venait à juger que la partie demanderesse aurait subi un préjudice, il conviendrait de réduire le montant réclamé à titre de dommages et intérêts à un euro symbolique.

PERSONNE2.) conteste encore que la partie demanderesse ait subi un dommage moral. L'allégation adverse selon laquelle la vente du bien immobilier propre de la partie demanderesse serait intervenue dans l'unique but de financer le chalet de PERSONNE2.) est également contestée.

La partie demanderesse ne pourrait ainsi pas se prévaloir d'un quelconque préjudice moral.

PERSONNE2.) conteste la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la partie demanderesse et sollicite à son tour l'allocation d'un montant de 1.500,- EUR au même titre.

A titre reconventionnel, il demande à voir condamner la partie demanderesse à lui payer un montant de 10.000,- EUR pour procédure abusive et vexatoire.

Appréciation

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable en la pure forme.

Conformément à l'article 58 du Code civil, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, PERSONNE1.) demande l'exécution forcée du compromis de vente conclu le 16 juillet 2021.

Il est constant qu'en date du 16 juillet 2021, les parties ont signé un compromis de vente portant sur un immeuble de type chalet situé dans le commune de ADRESSE4.), le prix de vente ayant été fixé à 65.000,- EUR.

PERSONNE2.) soutient que la convention litigieuse serait caduque, faute pour PERSONNE1.) d'avoir contacté un organisme financier pour l'obtention d'un prêt et qu'il résulterait des termes du compromis de vente que la condition suspensive y relative serait réalisée uniquement si un prêt bancaire était accordé à la partie demanderesse.

Le compromis de vente comporte une clause suspensive relative à l'obtention d'un financement bancaire pour l'acquisition de l'immeuble qui stipule que « *[l]e présent contrat est valablement formé sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt en vue du financement du prix d'acquisition par la partie acquéreuse auprès d'un organisme financier de son choix* ».

La condition suspensive est l'élément futur et incertain dont dépend la naissance d'un droit.

Tant que la condition ne s'est pas réalisée, l'acte sous condition ne sort aucun effet.

Il y a défaillance de la condition suspensive lorsque le délai fixé pour sa réalisation est expiré ou lorsqu'il est certain que la condition ne pourra plus se réaliser. En l'absence d'un terme fixe l'engagement sous condition subsistera aussi longtemps que la non-réalisation de la condition n'est pas certaine.

En l'occurrence la condition suspensive insérée dans le compromis de vente ne comporte aucun terme fixe, les parties ayant uniquement stipulé que l'acte notarié sera signé au plus tard le 31 octobre 2021.

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle aurait d'ailleurs renoncé à la clause suspensive qui aurait été stipulée dans son intérêt exclusif, en fournissant la preuve de la disponibilité des fonds requis pour l'acquisition de l'immeuble. La partie défenderesse conteste que cette clause aurait été stipulée dans l'intérêt exclusif de la partie défenderesse.

Il est admis qu'une partie au profit de laquelle la condition a été stipulée peut renoncer à la condition.

Une partie acquéreuse a un intérêt certain dans la stipulation d'une clause suspensive d'obtention d'un prêt, dès lors qu'elle a un intérêt à s'engager que pour autant qu'elle dispose d'un prêt lui permettant de s'acquitter du prix de vente.

Toutefois, un vendeur n'a un intérêt à voir stipuler une telle clause que pour autant qu'elle est à terme, témoignant ainsi de sa volonté d'être fixé sur le sort de la vente.

Or, tel que relevé ci-avant, la clause suspensive est dépourvue d'un terme et ne profite dès lors qu'à la partie demanderesse qui pouvait y renoncer.

La renonciation à la condition peut être expresse ou tacite et se déduire de l'attitude adoptée par la personne qui renonce.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'a pas renoncé expressément à la condition suspensive litigieuse.

Il résulte toutefois du procès-verbal de non-comparution du 27 octobre 2021 dressé par le notaire que la partie demanderesse a fait signifier à PERSONNE2.), le 20 octobre 2021, une sommation de passer l'acte notarié de vente de l'immeuble le 27 octobre 2021.

PERSONNE1.) a dès lors tacitement renoncé à la condition suspensive relative au financement de l'immeuble litigieux, alors qu'elle était disposée à passer l'acte notarié sans avoir eu l'obtention d'un prêt bancaire.

La clause suspensive n'était par conséquent pas défaillie et le compromis de vente n'était pas caduc.

La partie défenderesse fait encore plaider qu'elle aurait résolu unilatéralement le compromis de vente, de sorte que l'exécution forcée de la convention litigieuse ne pourrait de toute façon plus être ordonnée.

PERSONNE1.) conteste que le compromis de vente aurait été résolu par PERSONNE2.). Subsidairement, elle fait valoir qu'en présence d'une résolution irrégulière, l'exécution forcée d'une convention pourrait toujours être ordonnée.

Il résulte des pièces versées en cause et notamment du contenu de trois courriers des 14 et 26 octobre et 4 novembre 2021, adressés par le mandataire de PERSONNE2.) à PERSONNE1.), que la partie défenderesse ne souhaitait plus procéder à la vente de son bien immobilier, alors qu'elle estimait que le prix de vente serait trop bas.

S'il est exact que ces courriers ne comportent pas expressément le terme « résolution », il faut toutefois relever que PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) à plusieurs reprises qu'il ne « *procèdera pas à la vente* », qu'il ne se « *présentera pas à l'étude de Maître Edouard DELOSCH* » pour la signature de l'acte de vente et qu'il « *ne donnera aucune suite à ce compromis* ».

Il est encore constant que la partie défenderesse ne s'est jamais présentée auprès du notaire et a annoncé le bien immobilier en vente sur le site internet « *athome.lu* ».

Il résulte finalement des termes d'un compromis de vente du 11 février 2022 que PERSONNE2.) a cédé le chalet litigieux à un tiers.

Il convient partant d'admettre que PERSONNE2.) a *de facto* rompu la relation contractuelle ayant existé entre les parties de manière unilatérale.

Lorsqu'une partie rompt le contrat unilatéralement, elle le fait à ses risques et périls et elle engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée – soit qu'il n'y ait pas inexécution de la part du cocontractant, soit que le manquement de celui-ci à ses engagements n'est pas assez grave – le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle du juge. Mais en toute hypothèse, le contrat est et reste résolu et le juge ne saurait le faire renaître (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., p. 751).

La demande en exécution forcée du compromis de vente du 16 juillet 2021 n'est ainsi en tout état de cause plus possible et la demande à ce titre est à dire non fondée.

La partie demanderesse réclame à titre subsidiaire l'allocation de dommages et intérêts.

Il y a partant lieu d'analyser si la résolution unilatérale du compromis de vente par PERSONNE2.) était justifiée.

La partie défenderesse reproche à PERSONNE1.) un comportement déloyal « *en profitant sciemment de son état de santé, respectivement de son âge avancé ainsi que de la confiance qu'elle lui accordait au regard de la proximité de leurs relations pour le pousser à signer un compromis portant sur la vente de son chalet au prix dérisoire de 65.000.- € tout en sachant pertinemment, au vu de ces qualifications revendiquées de juriste et d'agent immobilier, que ce prix était bien en dessous de sa valeur vénale sinon même de sa valeur matérielle* ».

Pour justifier la résolution du compromis de vente PERSONNE2.) entend plaider d'une part, que PERSONNE1.) aurait profité de son état de santé et de son âge avancé pour le pousser à signer le compromis de vente et, d'autre part, que la vente aurait été conclue à un prix dérisoire.

Force est de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce, ni autre élément du dossier que PERSONNE1.) aurait d'une quelconque manière abusé de l'état de santé de PERSONNE2.) (dont l'état n'est d'ailleurs pas autrement précisé) ou de son âge (la partie défenderesse ne plaidant pas que son état d'esprit serait altéré).

La partie défenderesse fait encore plaider que la vente de son chalet aurait été conclue à un prix dérisoire (65.000,- EUR) en se basant sur un rapport d'expertise unilatéral établi par l'expert Zeimet qui évalue l'immeuble à 157.068,79 EUR.

PERSONNE1.) conteste le contenu de ce rapport en se référant à un rapport d'expertise établi par l'expert Molitor qui aurait confirmé que la valeur réelle du chalet serait nettement inférieure à l'estimation de l'expert Zeimet.

Le tribunal constate que le rapport unilatéral de l'expert Zeimet n'est corroboré par aucune autre pièce objective du dossier et est d'ailleurs contredit par les constats de l'expert Molitor.

PERSONNE2.) reste partant en défaut de prouver que le prix de vente du chalet aurait été dérisoire.

Les motifs invoqués par la partie défenderesse pour justifier la résolution unilatérale du compromis de vente n'étant pas établis, la rupture des relations contractuelles à l'initiative de PERSONNE2.) est par conséquent fautive.

La partie défenderesse demande à titre subsidiaire la nullité de la vente pour cause de lésion.

Or, compte tenu du fait que le compromis de vente a d'ores et déjà été résolu, la demande en annulation du compromis de vente, invoquée à titre subsidiaire, est sans objet.

Il résulte des développements qui précèdent que la résolution du compromis de vente, aux torts exclusif PERSONNE2.), engage sa responsabilité contractuelle.

PERSONNE1.) est partant en principe fondée à réclamer des dommages et intérêts.

Il convient de rappeler que pour prospérer dans le cadre d'une demande en indemnisation, la victime doit non seulement rapporter la preuve d'une faute mais également la preuve de son dommage prétendument subi, ainsi que de l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

En l'espèce, la partie demanderesse se prévaut de différents postes de préjudices, à savoir :

- un montant évalué forfaitairement à 60.000,- EUR à titre de perte de jouissance totale du bien immobilier ayant fait l'objet du compromis de vente, sinon à titre de perte de chance de pouvoir jouir de ce bien,
- un montant de 20.000,- EUR à titre de dommage moral.

D'emblée il faut relever que PERSONNE1.) ne saurait valablement invoquer une perte de jouissance de l'immeuble litigieux faute d'avoir à un quelconque moment eu la jouissance de celui-ci.

La demande est partant non fondée sous cet aspect.

La partie demanderesse se prévaut à titre subsidiaire d'une perte de chance d'avoir pu jouir du chalet de PERSONNE2.).

La partie défenderesse conteste cette demande faisant valoir que PERSONNE1.) ne justifierait pas à quoi correspondrait le préjudice invoqué de 60.000,- EUR.

La perte d'une chance peut être définie comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable. La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré si elle s'était réalisée (Cour d'appel, 7 février 2018, n°40382 du rôle).

Une condamnation pour la perte d'une chance requiert, d'une part, que le juge ne puisse laisser subsister aucun doute sur le lien de causalité entre la faute et le dommage - la perte d'une chance - et, d'autre part, que la perte d'une chance soit la perte certaine d'un

avantage probable. Il doit mesurer l'importance de cette chance et évaluer l'étendue du dommage.

Pour être obtenue, l'indemnisation de la perte d'une chance suppose établi que la chance perdue ait été suffisamment sérieuse et qu'elle fut effectivement anéantie par l'événement dommageable (Cour d'appel, 10 juillet 2013 et 6 juillet 2016, n°38194 du rôle).

Ce ne sont pas les montants escomptés qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner.

Comme le principe de la réparation intégrale oblige à tenir compte de tous les éléments du dommage, il y a lieu de prendre en considération également l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue (PERSONNE5.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, p. 1090, n° 1112, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014).

La perte d'une chance implique toujours l'existence d'un aléa, c'est ce qui la distingue du strict gain manqué, dont l'obtention aurait été certaine, si le fait dommageable n'était pas survenu (Cour d'appel, 10 juillet 2013 et 6 juillet 2016, n°38194 du rôle).

En l'espèce, la chance de PERSONNE1.) d'avoir pu jouir du chalet a été anéantie par la résolution fautive du contrat par PERSONNE2.). Cette chance doit être considérée comme réelle et sérieuse.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* le dommage subi par la partie demanderesse à ce titre au montant de 2.000,- EUR, PERSONNE1.) n'ayant pas autrement établi en quoi le montant réclamé de 60.000,- EUR serait justifié notamment eu égard au fait qu'elle soutient que le chalet ne serait qu'une roulotte aménagée nécessitant d'abord des travaux de rénovation.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à la partie demanderesse le montant de 2.000,- EUR à titre de perte d'une chance de jouir de l'immeuble litigieux.

La partie demanderesse réclame encore un montant de 20.000,- EUR à titre de dommage moral prétendument subi en raison du fait qu'elle aurait signé le compromis de vente en raison des problèmes de santé de son compagnon qui aurait pu accéder plus facilement au chalet de PERSONNE2.) après rénovation de celui-ci.

Or, PERSONNE1.) n'explique pas pourquoi elle n'aurait pas pu adapter son ancien chalet aux besoins de mobilité de son compagnon, de sorte qu'elle ne peut pas se prévaloir d'un dommage moral subi à ce titre à la suite de la résolution du compromis de vente.

La partie demanderesse soutient encore qu'en raison de la vente de son ancien chalet auquel elle se serait rendue quotidiennement, elle ne pourrait désormais plus se ressourcer et y « *observer la nature, la faune et flore sauvage, répertorier des insectes et d'adonner à la permaculture* ».

Il est constant que PERSONNE1.) a vendu son chalet par acte notarié du 18 janvier 2022 soit à un moment où PERSONNE2.) avait déjà fait savoir à la partie demanderesse qu'il ne procèdera pas à la vente de son chalet.

Les conséquences découlant de la vente de l'ancien chalet de la partie demanderesse à un moment où PERSONNE1.) était parfaitement informée de la situation conflictuelle avec PERSONNE2.) ne saurait être imputable à ce dernier.

La demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral est partant non fondée.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 d Code civil.

L'exercice d'une action en justice dégénère en faute si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins un erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

PERSONNE2.) ne rapportant pas la preuve que l'action en justice intentée par PERSONNE1.) constituerait un acte de malice ou de mauvaise foi, sinon un acte de légèreté blâmable, sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter.

Chaque partie réclame l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) est à dire non fondée.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi l'iniquité requise au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande est également à dire non fondée.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, tel le cas en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune de ces conditions ne se trouve remplie, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex Thielen, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demande principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande de PERSONNE1.) en exécution forcée du compromis de vente du 16 juillet 2021 non fondée,

dit la demande en allocation de dommages et intérêts de PERSONNE1.) partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000,- EUR,

dit la demande principale non fondée pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE2.) en annulation du compromis de vente du 16 juillet 2021 sans objet,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex Thielen, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.